STUDIE

über eine

Regulirung der Naglergasse

gelegentlich eines Vorschlages zur Schaffung eines Platzes am Eingange der Bognergasse

respective

Auflassung der Naglergasse und deren gänzliche Verbauung.

Mit 5 Planbeilagen.

Von

CHRISTIAN ULRICH

Architekt.

Studie über eine Regulirung der Naglergasse.

Vor einigen Wochen war in den Tagesblättern ein Bericht über einen Vorschlag zur Regulirung der Bognergasse erschienen, dahin gehend, einige Häuser zwischen der Bogner- und Naglergasse einzulösen, und dort einen kleinen Platz zu schaffen, um die Verkehrsverhältnisse am Eingange des Grabens zu verbessern. Ausserdem war die Rede davon, ein Unbekannter hätte einen Preis von 1000 fl. für die beste Lösung dieser Aufgabe gewidmet.

Wir gestehen, dass besonders dieses letztere Moment uns veranlasst hat, die vorliegende Studie zu machen, da wir der Ansicht sind, dass der Graben durch sein Auslaufen in einen solchen Platz gewiss nicht gewinnen würde; und die Verkehrsverhältnisse, welche durch die beiden, nur ca. 14 *m* entfernten Ecken des Liebig'schen Hauses und der Sparcassa behindert sind, auf diese Weise nicht im geringsten verbessert würden.

Wir perhorresciren sogar ein Zurücktreten an der Ecke der Bogner- und Naglergasse, weil dadurch die feste und bestimmte Abschlusslinie des Grabens unterbrochen wird, und plaidiren aus ästhetischen Rücksichten für einen geradlinigen Abschluss des Grabens in der Verlängerung des Kohlmarktes.

Wir sind überzeugt, dass mit der Verbreiterung der Bognergasse auf ca. 15·50 *m* den Verkehrsverhältnissen vorläufig vollständig Genüge geleistet wird. Eine Verbreiterung der Fahrbahn an der engsten Stelle der Bognergasse könnte durch Schaffung von Arcaden im Kriegsgebäude leicht erzielt werden. Ueberdies wird durch die, in den General-Regulirungsplänen projectirten Strassenzüge: Belaria—Hof, sowie Brandstätte—Hof, oder Bauernmarkt—Hof, über den Schulhof, eine sehr bedeutende Entlastung des Verkehres in der Bognergasse stattfinden.

Sollte dies alles als ungenügend befunden werden, so müsste wohl nach einem radicaleren Auskunftsmittel

gesucht werden, und dieses ist nur in der Verbreiteru zwischen dem Liebig'schen Hause und dem Sparcas Gebäude, sowie in der Herstellung eines breiten u directen Strassenzuges von der Freiung zum Graben finden.

Diese Betrachtungen führen ganz naturgemäss z Anlage einer geraden Strasse vom Graben zur Freiu (Plan 1); die daraus resultirenden Vortheile mit Bez auf den Verkehr sind zweifellos.

Alle Vorschläge, welche eine Verkehrsablenku einzig und allein durch die Bognergasse suchen, könn Verkehrsstockungen, welche zwischen den Ecken d Liebig'schen Hauses und dem Sparcassa-Gebäude en stehen, nicht beseitigen.

Dieser Engpass wird bestehen bleiben, wenn ei zelne (Plan 3) oder sämmtliche (Plan 4), zwischen d Nagler- und Bognergasse gelegenen Gebäude entfer würden. Ausserdem bliebe auch noch die *S*-formig Biegung der Strasse am Ausgange der Bognergasse zu Graben bestehen.

Die Demolirung einiger Gebäude zwischen de Nagler- und Bognergasse, eventuell vom Graben bis zu Seitzergasse und Schaffung eines Platzes an deren Stell (Plan 3) würde der Stadt ca. eine Million Gulden koste und bietet, wie schon erwähnt, für den Verkehr g keine Vortheile. Der auf diese Weise entstandene klein Platz wäre aber auch nicht schön, und würde, umgebe von der nüchternen Façade des Liebig'schen Hause in der Naglergasse, dem Sparcassa-Gebäude und de in diese unregelmässige Configuration des Platzes hin einragenden, nichts weniger als schönen Ecke de Kriegsgebäudes — nur ein Ausrinnen des Grabens vor stellen — und ein sehr hässliches Strassenbild ergeben

Die Demolirung sämmtlicher Gebäude zwische der Nagler- und Bognergasse bis zur Irisgasse (Plan 4 ändert in den Verkehrsverhältnissen ebenfalls nichts allerdings würden die bestehen bleibenden Häuser de Naglergasse sehr gewinnen. Ob aber die Stadt für di 2 bis $2^1/_2$ Millionen betragenden Einlösungskosten de zu demolirenden Gebäude darin eine Entschädigung fände, einige günstige Speculations-Objecte geschaffen zu haben, ist wohl mehr als zweifelhaft.

Ist nun eine Regulirung aus Verkehrsrücksichten wirklich so dringend, dass die Stadt sich veranlass sehen könnte, 1 bis $2^1/_2$ Millionen dafür aufzuwenden, ohne eine wirklich rationelle Lösung erreichen zu können,

so drängt sich die Frage auf, ob eine Regulirung der Naglergasse so unüberwindlichen Schwierigkeiten begegnet, als dies bei oberflächlicher Beurtheilung der Fall zu sein scheint.

Die Hindernisse, welche einer Verbreiterung der Naglergasse entgegen stehen, sind eigentlich nur in dem Liebig'schen Hause, und einem Theil des in die Strasse hinein reichenden Montenuovo'schen Hauses zu finden; können diese beseitigt werden, so unterliegt die weitere Durchführung der Strasse, welche eine geradlinige Verlängerung des Grabens bis über die Freiung ergibt, keiner Schwierigkeit.

Obwohl wir der Ansicht sind, dass eine Einlösung sämmtlicher, an der linken Seite der Naglergasse gelegenen Gebäude, und Verkauf der erübrigten Bauplätze, financiell wohl das Günstigste wäre und eine sofortige Verbauung der Strasse zur Folge hätte, haben wir doch die Ueberzeugung, dass dies bei uns nicht durchführbar ist. Wir halten dies auch nicht für nöthig, und glauben, dass die Bestimmung der Baulinie und Gewährung der 18jährigen Steuerfreiheit genügt, diese Objecte dem Umbau zuzuführen.

Welche Vortheile für die in der Naglergasse gelegenen Gebäude und für die Stadt aus der Beseitigung dieser sanitätswidrigen alten Häuser, welche durch hochbesteuerte, moderne Gebäude, mit prächtigen Geschäftslocalen ersetzt würden, erwachsen, bedarf wohl keiner näheren Erörterung.

Bei einer Neubestimmung der Baulinie für die Naglergasse (Plan 1) würde auch noch der Vortheil erreicht, dass die Baulinie des Kohlmarktes von der Ecke des neuen Hauses an der Wallnerstrasse, in gerader Linie verlängert, an der Naglergasse um ca. 2 *m* oder mehr zurückgerückt werden könnte, wodurch die Verkehrsverhältnisse am Eingange der Bognergasse ebenfalls verbessert würden.

Wir sind der Ansicht, dass die sofortige Einlösung des Liebig'schen Hauses nicht nöthig ist, und dieses von selbst fallen wird, sobald die Baulinie bestimmt ist, indem der übrig bleibende Theil desselben bei 18jähriger Steuerfreiheit als Waarenhaus oder in Verbindung mit dem Hôtel Müller, als einem der werthvollsten und schönsten Plätze der Stadt, ehebaldigst zur Verbauung gelangen dürfte.

Bezüglich der Abtrennung jenes Theiles des Palais Montenuovo, welcher in die Regulirung fällt, bestehen

mit Rücksicht auf die ganze Disposition des Hauses keinerlei Schwierigkeiten, es würde bei Einbeziehung des Hauses Nr. 29 der Naglergasse sogar eine viel regelmässigere Disposition der Räume zu erreichen sein, als dieses heute der Fall ist, und könnte das Haus bei Wegfall der finsteren Stiege in der Naglergasse nur gewinnen.

Kann bei diesem Hause die in die Regulirung fallende Fläche von ca. 630 m^2 nicht entbehrt werden, so könnten dafür die übrigbleibenden Baustellen der Häuser Nr. 23 bis incl. 29, welche bis auf einige Quadratmeter genau dasselbe Ausmass ergeben, im Tausch überlassen werden.

Bei ganz regelmässiger Configuration erhielte das Haus statt der bisherigen Gassenfronte von 58 *m*, von welchen die in der Naglergasse gelegenen 18 *m* wenig Werth haben, nunmehr eine Frontlänge von 75 *m*; die Regulirung der Naglergasse würde diesem Gebäude also nur zum Vortheil gereichen.

Sollte die Beseitigung des in die Regulirung fallenden Theiles des Palais Montenuovo unüberwindlichen Schwierigkeiten begegnen, so haben wir im Plan 2 eine Variante der Ausmündung der Naglergasse zum Heidenschuss beigelegt. Tritt einstens die Nothwendigkeit eines Durchbruches zur Freiung ein, so dürfte bis zu diesem Zeitpunkte die Stadt wohl schon ein Enteignungsgesetz besitzen, und die Expropriation keiner Schwierigkeit mehr begegnen.

Die allenfalls gegen diese Regulirung zu erhebende Einwendung, dass die erübrigten Bauplätze in der Naglergasse von Nr. 13 bis 29 eine zu geringe Tiefe erhielten, ist kaum stichhältig, da unseres Erachtens nach die Tiefe von ca. 15 *m* für Waarenhäuser genügt, andererseits aber die freiwerdenden Baustellen wohl in erster Linie von den Besitzern der Häuser Nr. 6 und 8 in der Wallnerstrasse zu erwerben gesucht werden. Ausserdem verweisen wir auf ein in nächster Nähe zu findendes Beispiel eines solchen Hauses mit noch geringerer Tracttiefe, es ist dies das Schöller'sche Haus in der Bognergasse Nr. 2.

Aus den beiliegenden Berechnungen ist zu ersehen, dass eine Verbreiterung der Naglergasse mit weit geringeren Opfern von Seite der Commune durchzuführen wäre, als die Einlösung von selbst nur 2 oder 3 Gebäuden am Eingange der Bogner- und Naglergasse erfordern würde. Im ersteren Falle entstünden 2 Strassen-

züge von zusammen über 30 *m* Breite, welche den weitgehendsten Ansprüchen nach jeder Richtung genügten; im letzteren Falle hätte die Stadt ca. 1 Million Gulden für 175 □-Klafter Grund zur Schaffung eines unschönen, zwecklosen, kleinen Platzes zu verausgaben, ohne die Verkehrsverhältnisse verbessert zu haben, und ohne das Geringste für die Verbesserung des in sanitären und allen anderen Beziehungen sehr vieles zu wünschen übrig lassenden unteren Theiles der Naglergasse geleistet zu haben.

Nach den von uns eingezogenen Erkundigungen werden für die Gebäude zwischen der Bogner- und Naglergasse die in beiliegendem Verzeichnisse angegebenen Preise anzunehmen sein. Da wir über den Preis einzelner Gebäude dieser Gruppe nichts erfahren konnten, so haben wir deren Einlösungskosten nur schätzungsweise und wahrscheinlich zu nieder bestimmt. Es wird demnach für die dem Graben zunächst gelegene Gruppe von ca. 650 m^2 rund 1 Million und für sämmtliche Objecte bis zur Irisgasse von ca. 2180 m^2 rund 2 bis $2^1/_2$ Millionen Gulden als Einlösungswerth anzunehmen sein.

Betrachtet man dem gegenüber die Kosten, welche sich bei Einlösung der zur Verbreiterung der Naglergasse erforderlichen Objecte, abzüglich der Einnahme für die wieder zu verwerthenden Baugründe ergeben, so gelangt man zu einem financiell weit günstigeren Resultate, indem sich die Auslagen für diesen Strassenzug je nach Durchführung der einen oder anderen der von uns in Vorschlag gebrachten Transactionen auf ca. $^1/_2$ Million oder im Maximum auf 1 Million als Gesammtkosten belaufen werden.

Bei Verbreiterung der Naglergasse wird das Steuererträgniss der dort neu entstehenden Gebäude gegen die heutige Steuerleistung mindestens verdoppelt, während bei Demolirung einzelner oder aller zwischen der Nagler- und Bognergasse gelegenen hochbesteuerten Objecte, für welche kein oder nur ein ganz minimaler Ersatz in der höheren Steuerleistung der Häuser Nr. 1, 3, 5, 7 und 9 der Naglergasse gefunden werden kann, sich ein sehr bedeutender Steuerentgang herausstellen wird. In Ziffern ausgedrückt bedeutet die Entfernung der 3 Häuser am Eingang der Nagler- und Bognergasse einen Zinsentgang von rund 35.000 fl. und demnach einen Verlust an Steuern von ca. 14.000 fl., für welche ein Aequivalent nur in einer Erhöhung des Zinserträgnisses des Hauses Nr. 1 in der

Naglergasse und demzufolge einer erhöhten Steuer von kaum mehr als 2000 fl. gefunden werden kann; der Gesammtverlust an Steuern ist sonach mit mindestens 12.000 fl. anzunehmen.

Bei Demolirung sämmtlicher Häuser bis zur Irisgasse, welche rund fl. 90.000 Zins tragen, würde sich der Steuerentgang mit rund fl. 35.000 ergeben; dem gegenüber steht der höhere Steuerertrag der Häuser 1, 3, 5, 7 und 9 in der Naglergasse von Maximal fl. 10.000; es ergibt dies einen Gesammtverlust an Steuern von mindestens fl. 25.000.

Bei Durchführung der Verbreiterung der Naglergasse werden nicht nur die alten Häuser zwischen Bogner- und Naglergasse werthvolle Gewölbs- und Wohnlocale erhalten, wodurch der Zinsertrag von fl. 90.000 sich mindestens auf fl. 120.000, und der Steuerertrag von ca. fl. 35.000 auf mindestens fl. 45.000 steigern wird, sondern es dürften auch die Besitzer dieser Gebäude zur Ueberzeugung gelangen, dass sie durch den Umbau der alten Gebäude zwischen Bogner- und Naglergasse noch weit höhere Zinse erzielen, und in Folge dessen der Steuerertrag, welcher sich erfahrungsgemäss bei Umbauten durchschnittlich verdoppelt, mit ca. fl. 80.000 anzunehmen sein. Dass dies auch auf der andern Seite der Naglergasse der Fall sein wird, welche mit Ausnahme der Häuser Nr. 1 und 31 die denkbar schlechteste Verzinsung bietet, unterliegt wohl keinem Zweifel; die Gebäude Nr. 3 bis incl. 29 haben ein Zinserträgniss von rund fl. 76.000, nach Abzug der Steuern bleibt sonach als Reinertrag ca. fl. 45 000. Wir wollen hier nur bemerken, dass diese Gebäude, nach einem 5% Nettoerträgniss berechnet, einen Werth von fl. 900.000 repräsentiren und das Quadratmeter Grund sammt Bau sich auf fl. 142·50 stellen würde, während wir die Kosten der Einlösung dieser Realitäten mit rund 1·7 Millionen berechneten.

Nach dieser unserer Werthbemessung repräsentirt der Nettoertrag von ca. fl. 45.000 eine Capitalverzinsung von ca. $2^1/_2$%.

Nach der Verbauung der Baustellen Nr. 3 bis incl. 29 repräsentiren diese einen Werth von $3^1/_2$ bis 4 Millionen, welche einen Steuertrag von fl. 50.000 bis 60.000 gegen den bisherigen von ca. fl. 32.000 ergeben. Es steht also einem Steuerentgange von fl. 12.000 respective fl. 25.000 bei Demolirung eines Theiles oder sämmtlicher Gebäude zwischen der

Bogner- und Naglergasse bis zur Irisgasse durch die Regulirung der Naglergasse eine Mehreinnahme:

bei den alten Häusern in der Naglergasse

Nr. 2 bis 18 von mindestens. . . . fl. 10.000·—

ferner bei den Häusern in der Naglergasse

Nr. 3 bis 29, abzüglich des Steuerentganges bei Nr. 1 und 31 von mindestens . . . . . „ 15.000·—

Steuermehreinnahmen von zusammen . . fl. 25.000·—

und bei Berücksichtigung, dass auch die alten Häuser der Naglergasse Nr. 2 bis 18 zum Umbau gelangen würden, noch eine weitere Steuermehreinnahme von ca. . . . . „ 40.000·—

in Summa also eine Steuermehreinnahme von . . . . . fl. 65.000·—

obigem Steuerentgang gegenüber. Es scheint uns also auch aus diesem Grunde eine Demolirung der Häuserinsel an der Bognergasse auf unüberwindliche Schwierigkeiten zu stossen, abstrahirt davon, dass viele Existenzen von Steuerzahlern, welche dort ihre Geschäfte haben und an den Platz gebunden sind, vernichtet würden.

Bezüglich eines neuesten Vorschlages im „Wiener Tagblatt“, Plan 5, vom 1. Juni, glauben wir uns kurz fassen zu können.

Es wird dort beantragt: „Die linksseitige Fronte der Naglergasse vorzuschieben, die Naglergasse ganz aufzulassen und zu verbauen, dafür die Bognergasse zu verbreitern“, d. h. also — alle dort stehenden Gebäude, u. zw. nicht nur jene, zwischen der Bogner- und Naglergasse, sowie zwischen dem Hof und der Naglergasse gelegenen, sondern auch alle Gebäude an der linken Seite der Naglergasse zu demoliren — mit einem Worte tabula rasa zu machen, und dann — statt einer geraden Strasse, eine solche — um's Eck — anzulegen.

Wenn das Liebig'sche Haus zu erhalten wäre, so läge die Vermuthung nahe, dies sei die Veranlassung zu einer so absonderlichen Strassenanlage gewesen. Die Erhaltung des Liebig'schen Hauses wäre auch möglich, wenn die Vorrückung der Baulinie etwa 15 *m* betragen könnte, da die jetzige Gassenfronte als Hoffronte theilweise zu erhalten, und ein Tract vorzubauen wäre, da jedoch diese Vorrückung höchstens 10 *m* beträgt, und der Zubau nur in einer Zimmerflucht bestehen kann, so gestaltet sich derselbe, um einigermassen brauchbare

Wohnungen zu erhalten, zu einem sehr ausgedehnten Umbau, welcher einem Neubau wohl ziemlich gleich kommt. Ohne auf die Schwierigkeiten, welche der Demolirung der Nuntiatur und des Fischer'schen Hauses entgegenstehen, weiter einzugehen, finden wir es doch ganz eigenthümlich, auf so theueren Plätzen, statt der bestehenden 3 Strassenfronten, nur eine schaffen zu wollen. Wie für die entstehenden, relativ tiefen Bauplätze, deren Einlösung der Stadt mindestens 5 Millionen kosten dürfte, ein ausreichendes Erträgniss gefunden werden soll, ist uns unerfindlich. Durch einen solchen Strassenzug würden sich die Verkehrsstockungen an der Ecke des Grabens nur steigern, und die Verkehrsverhältnisse im Allgemeinen schlechter werden, als dies heute der Fall ist, da der Fussweg durch die Naglergasse, welcher bisher einen ungefährdeten Ausgang zum Graben gestattete, nun gleichfalls in den Engpass zwischen Liebig und Sparcassa verlegt erscheint, wodurch die heute bestehenden Verkehrshindernisse also nur potenzirt zur Geltung gelangen würden.

Es scheint uns bedauerlich, dass derartige Ideen, welche vielleicht in bester Absicht entstanden, möglicherweise auch verstümmelt in die Tagesblätter aufgenommen und von denselben lancirt werden, doch nur dazu beitragen, das Urtheil der Laien zu verwirren.

Wir befürworten daher nochmals, im Falle eine Regulirung an dieser Stelle sich als unabweislich nothwendig herausstellen sollte, eine Erweiterung der Naglergasse, durch welche nicht nur die Bauthätigkeit gefördert und eine dem Kohlmarkte nahezu gleichwerthige, der Stadt zur Zierde gereichende Strasse entstünde, welche mit relativ geringen Kosten durchzuführen wäre, aus Sanitäts-, Verkehrs-, Schönheits- und fiscalischen Rücksichten.

Berechnungen,

enthaltend:

I. Kosten der Regulirung der Naglergasse. (Nach Plan 1.)

1. Bei Einlösung sämmtlicher an der linken Seite der Gasse bestehenden Gebäude Nr. 1 bis inclusive Nr. 31 . . . . . fl. 500.000·—

2. Bei Einlösung sämmtlicher, an der linken Seite bestehenden Gebäude, jedoch exclusive Nr. 31, für welche im Tauschwege die Baustellen Nr. 23 bis 29 überlassen, und die Baukosten zu entschädigen sind . . . . . „ 590.000·—

3. Approximative Kosten, wenn vorläufig nur die Baulinie bestimmt und die Einlösung der zur Strassenverbreiterung erforderlichen Grundstreifen von Fall zu Fall erfolgt . „ 1,000.000·—

II. Zusammenstellung der Ausmasse und des Zinsertrages sämmtlicher in der Bogner- und Naglergasse gelegenen Gebäude.

III. Kosten der Einlösung der Gebäude in der Bognergasse. (Nach Plan 3 u. 4.)

1. Bei Einlösung der Häuser Nr. 1 und 3 der Bogner- und Nr. 2 und 4 der Naglergasse (Plan 3) . . . . . „ 880.000·—

2. Bei Einlösung sämmtlicher, zwischen Bogner- und Naglergasse bis zur Irisgasse gelegenen Häuser (Plan 4) . . . . . „ 2,260.000·—

I. Kosten einer Regulirung der Naglergasse bei Erbreiterung derselben auf 16 m.

(Nach Plan 1.)

1. Bei Einlösung sämmtlicher, an der linken Seite stehenden Gebäude.

a) **Naglergasse Nr. I,** 754 m^2 und rund 42.000 fl. Bruttozins.

Werth nach dem Nettoertrag mit 5%	fl. 500.000·—		
„ „ „ Grund- und Bauwerth	„ 700.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 600.000·—		
Werth des nach der Regulirung erübrigten Baugrundes von ca. 400 m^2 à 750 fl.	„ 300.000·—		
verbleibt		fl.	300.000·—

b) **Naglergasse Nr. 3 und 5,** ca. 370 m^2 und rund 10.000 fl. Bruttozins.

Werth nach dem Nettoertrag mit 5%	fl. 120.000·—		
„ „ „ Grund- und Bauwerth	„ 280.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 200.000·—		
Werth des nach der Regulirung erübrigten Baugrundes von ca. 200 m^2 à 600 fl.	„ 120.000·—		
verbleibt		fl.	80.000·—

c) **Naglergasse Nr. 7,** ca. 198 m^2 und rund 3500 fl. Bruttozins.

Werth nach dem Nettoertrag mit 5%	fl. 40.000·—		
„ „ „ Grund- und Bauwerth	„ 100.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 70.000·—		
Werth des nach der Regulirung erübrigten Baugrundes von ca. 120 m^2 à 600 fl.	„ 72.000·—		
verbleibt		fl.	—

d) **Naglergasse Nr. II bis incl. 29,** ca. 2162 m^2 und rund 43.000 fl. Bruttozins.

Werth nach dem Nettoertrag mit 5%	fl. 520.000·—		
„ „ „ Grund- und Bauwerth	„ 1,100.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 810.000·—		
Werth des nach der Regulirung erübrigten Baugrundes von ca. 1300 m^2 à 500 fl.	„ 650.000·—		
verbleibt		fl.	160.000·—

e) **Naglergasse Nr. 31,** Einlösung des in die Regulirung fallenden Theiles von ca. 630 m^2 nach dem Gesammt-Bruttozins von rund fl. 75.000·—, für die ganze Realität mit einer Gesammtfläche von 2633 m^2, entfallen auf den abzulösenden Theil rund 20.000 fl. Bruttozins.

Werth nach dem, diesem Bruttozins entsprechenden Nettoertrag, mit 5%	fl. 250.000·—		
Werth nach dem Grund- und Bauwerth	„ 550.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 400.000·—	fl.	400.000·—
Zusammen		fl.	940.000·—

f) **Naglergasse Nr. 9,** ca. 3586 m^2 mit rund 21.000 fl. Bruttozins.

Werth nach dem Nettoertrag mit 5%	fl. 250.000·—		
„ „ „ Grund- und Bauwerth	„ 1,000.000·—		
demnach Mittelwerth	fl. 625.000·—		
Nach Regulirung der Naglergasse und mit Berücksichtigung des auf ca. 16 m zu verbreiternden Haarhofes, sowie der Regulirung in der Wallnerstrasse, verbleiben rund ca. 2750 m^2,			
davon 1200 m^2 in der Naglergasse à 500 fl. . .	fl. 600.000·—		
und 1550 m^2 in der Wallnerstrasse à 300 fl. . .	„ 465.000·—		
ergibt als Erlös	„ 1,065.000·—		
Es verbleibt sonach ein Gewinn von		fl.	440.000·—
1. **Sonach Totalkosten der Regulirung**		fl.	500.000·—

2. Bei Einlösung sämmtlicher Gebäude an der linken Seite der Naglergasse, jedoch exclusive Nr. 31, für welche im Tausch die Baustellen Nr. 23 bis incl. 29 zu überlassen und die Baukosten zu entschädigen wären.

a) **Naglergasse Nr. I** unverändert, wie vor		fl.	300.000·—
b) „ „ **3 und 5** „ „ „		„	80.000·—
c) „ „ **7** „ „ „		„	—
d) Werth der Häuser Nr. 11 bis 29 wie vor	fl. 810.000·—		
Da nun die 630 m^2 messende Fläche des Hauses Nr. 31 durch die erübrigten Parcellen der Häuser Nr. 23 bis 29 zu ersetzen ist, so verbleiben von der von ad *d)* zur Verwerthung erübrigten Fläche pro 1300 m^2 (1300—630) = 670 m^2 übrig, à 500 fl.	„ 335.000·—		
verbleiben		fl.	475.000·—
e) **Naglergasse Nr. 31.** Nebst Ueberlassung der, von ad *d)* zur Einlösung gebrachten Baugründe von 630 m^2 als Ersatz der gleichen in die Parcellirung fallenden Fläche des Hauses Nr. 31, sind auch noch die Baukosten für diese, sowie die damit im Zusammenhang stehenden Adaptirungskosten zu ersetzen, welche rund mit ca. . . anzunehmen wären.		fl.	175·000·—
Zusammen		fl.	1,030.000·—
f) Wie vor, Gewinn an dem Verkauf der Baustellen Naglergasse Nr. 9 ab		fl.	440.000·—
2. **Verbleiben Totalkosten der Regulirung**		fl.	590.000·—

3. Approximative Kosten der Regulirung der Naglergasse, wenn vorläufig nur die Baulinie bestimmt würde und die Einlösung der zur Strassenverbreiterung erforderlichen Grundstreifen von Fall zu Fall erfolgen würde.

a) **Naglergasse Nr. I**	zur Einlösung gelangen	ca. 354 m^2
b) „ „ **3 und 5**	„ „ „	„ 170 „
c) „ „ **7**	„ „ „	„ 78 „
d) „ „ **11 bis 29**	„ „ „	„ 862 „
e) „ „ **31**	„ „ „	„ 630 „
f) „ „ **9**	zur Einlösung in der Naglergasse	„ 236 „
	„ „ im Haarhof	„ 500 „
	„ „ in der Wallnerstrasse	„ 100 „
	Zusammen	2930 m^2

wobei jedoch zu bemerken ist, dass die einzulösenden ca. 500 m^2 im Haarhof, sowie ca. 100 m^2 in der Wallnerstrasse streng genommen nicht zur Regulirung der Naglergasse zu rechnen sind, auf welche demnach nur entfallen . . . . . 2330 m^2 Fläche.

Nimmt man nun an, dass die Commune die Hälfte dieser Fläche, welche auf die theueren Objecte Nr. 1 und 31 entfällt, mit ca. 2000 fl. pro 1 □° oder rund 600 fl. pro 1 m^2 und die übrigen Gebäude mit Rücksicht auf die zu gewährende 18jährige Steuerfreiheit, und die dadurch entstehende bedeutende Werthsteigerung der Objecte mit ca. 1000 fl. pro 1 □° oder rund 300 fl. pro 1 m^2 zur Einlösung bringt, so würden sich die Gesammtkosten der Regulirung auf rund fl. **1,000.000·—** beziffern.

Bezüglich der rechten Seite, der Regulirung der Naglergasse, ist nur zu bemerken, dass wir uns hier an die schon gegebenen Baulinien gehalten haben, durch welche ca. 180 m^2 vom Eingange bis zum Ende der Naglergasse für die Verbreiterung entfallen.

Ausserdem wäre noch zu erwähnen, dass bei Durchführung des Strassenzuges Belaria—Hof, Plan 1, vom Hause Irisgasse Nr. 1 ca. 240 m^2 mit den im Haarhof von Nr. 9 Naglergasse noch dazu zu rechnenden ca. 500 m^2, also zusammen 740 m^2 entfallen würden, welche zur Einlösung zu gelangen hätten, während wir die von Nr. 11 und 13 in der Naglergasse für diesen Strassenzug entfallenden ca. 150 m^2 bereits in Calculation gezogen haben.

Schliesslich wollen wir noch erwähnen, dass, im Falle eine Transaction bezüglich des Hauses Nr. 31 der Anglobank vorläufig nicht durchzuführen wäre, Plan 2, eine entsprechend breite Ausmündung der regulirten Nachbargasse durch Einlösung des Hauses Nr. 28 in der Naglergasse mit 70 m^2, sowie eines Theils des Hauses Nr. 26, welches in Dreiecksform in ersteres eingebaut ist und ein Ausmass von ca. 50 m^2 hat, wohl leicht durchzuführen wäre. Diese Flächen, sowie ein Theil des nach gänzlicher Durchführung der Naglergasse bis zur Freiung frei werdenden Grundes der Anglobank im Ausmasse von ca. 200 m^2, könnten dann wieder zur Verbauung gelangen.

II. Zusammenstellung der Ausmasse und Zinsertrag der Gebäude in der Bogner- und Naglergasse (laut Kataster vom Jahre 1885).

1. Gebäude zwischen Bogner- und Naglergasse, bis zur Irisgasse.

Naglergasse Nr. 2			252 m^2,	Zinsertrag	fl. 16.818·—
	Bognergasse Nr. 1		86 „	„	„ 7.000·—
„ „ 4	-	„ 3	309 „	„	„ 11.848·—
„ „ 6	„	„ 5	61 „	„	„ 9.734·—
„ „ 8	„	„ 7	212 „	„	„ 3.427·—
			140 „		
„ „ 10	„	„ 9	83 „	„	„ 3.634·—
„ „ 12	„	„ 11	399 „	„	„ 18.477 —
„ „ 14	„	„ 13	129 „	„	„ 7.394·—
„ „ 16	„	„ 15	507 „	„	„ 21 857·—
„ „ 18	Irisgasse	„ 1			

2. Gebäude am Ende des Hof's und der Naglergasse.

Am Hof	Nr. 5,	Naglergasse Nr. 26	504 m^2,	Zinsertrag	fl. 21.854·—
„ Heidenschuss	1,	„ „ 28	70 „	„	„ 3.100·—

3. Gebäude an der linken Seite der Naglergasse.

Naglergasse Nr. 1	Liebig	754 m^2,	Zinsertrag	fl. 41.362·—
„ „ 3		205 „	„	„ 4.512·—
„ „ 5		165 „	„	„ 4.728·—
„ „ 7		198 „	„	„ 3.152·—
„ „ 9	Eszterházy, Wallnerstr. 4	3586 „	„	„ 20·660·—
„ „ 11		119 „	„	„ 4.700·—
„ „ 13		241 „	„	„ 4.442·—
„ „ 15		116 „	„	„ 1.950·—
„ „ 17		129 „	„	„ 2.844·—
„ „ 19		194 „	„	„ 2.735·—
„ „ 21		367 „	„	„ 8.685·—
„ „ 23		144 „	„	„ 1.662·—
„ „ 25		309 „	„	„ 4.483·—
„ „ 27		176 „	„	„ 3 500·—
„ „ 29		367 „	„	„ 7.887·—
„ „ 31		2633 „	„	„ 74.313·—

III. Die Kosten der Einlösung der Häuser in der Bognergasse.

(ad Plan 3 und 4.)

1. **Bognergasse 1** und **Naglergasse 2**,	338 m^2,	Preis rund	fl.	450.000·—
„ **3** „ „ **4**,	309 „	„ „	„	430.000·—
laut Plan 3	647 m^2		zusammen fl.	880.000·—

es ist jedoch fraglich, ob diese Gebäude um diesen Preis zu haben sind.

2. **Bognergasse 5** u. **7**, und **Naglergasse 6** u. **8**,	413 m^2,	Preis	ca. fl.	450.000·—
„ **9**, „ „ **10**,	83 „	„	„ „	80.000·—
„ **11**, „ „ **12**,	399 „	„	„ „	400.000·—
„ **13**, „ „ **14**,	129 „	„	„ „	100.000·—
„ **15**, „ „ **16** u. **18**,	507 „	„	„ „	350.000·—
	1531 m^2		zusammen fl.	1,380.000·—

Preis sämmtlicher Gebäude zwischen Bogner- und Naglergasse bis zur Irisgasse (laut Plan 4) . . . fl. **2,260.000·—**

Druck von Eduard Sieger in Wien. — Verlag von Ch. Ulrich.

Plan 1.

1. Studie zur Regulirung der Naglergasse

und Durchbruch derselben bis zur Freiung.

II.

1. G

2. Gel

3. Geb

1. Bogne

2. Bogne

"

"

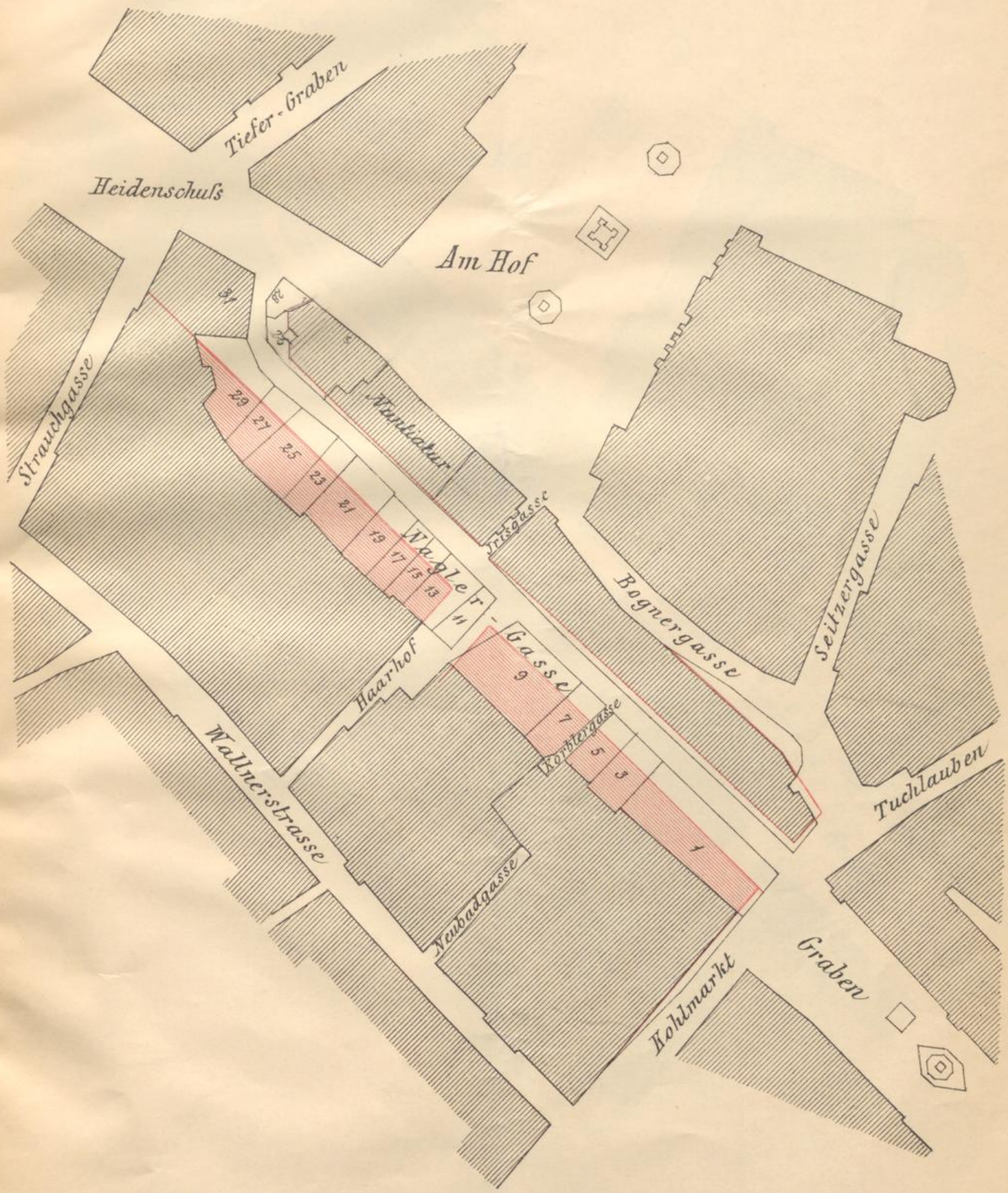
"

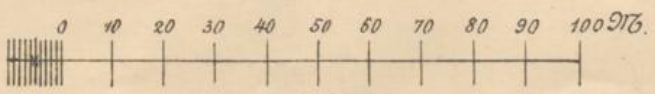
"

Preis säm

Plan 2.

II. Studie zur Regulirung der Naglergasse.
Belassung des Palais Montenuovo.

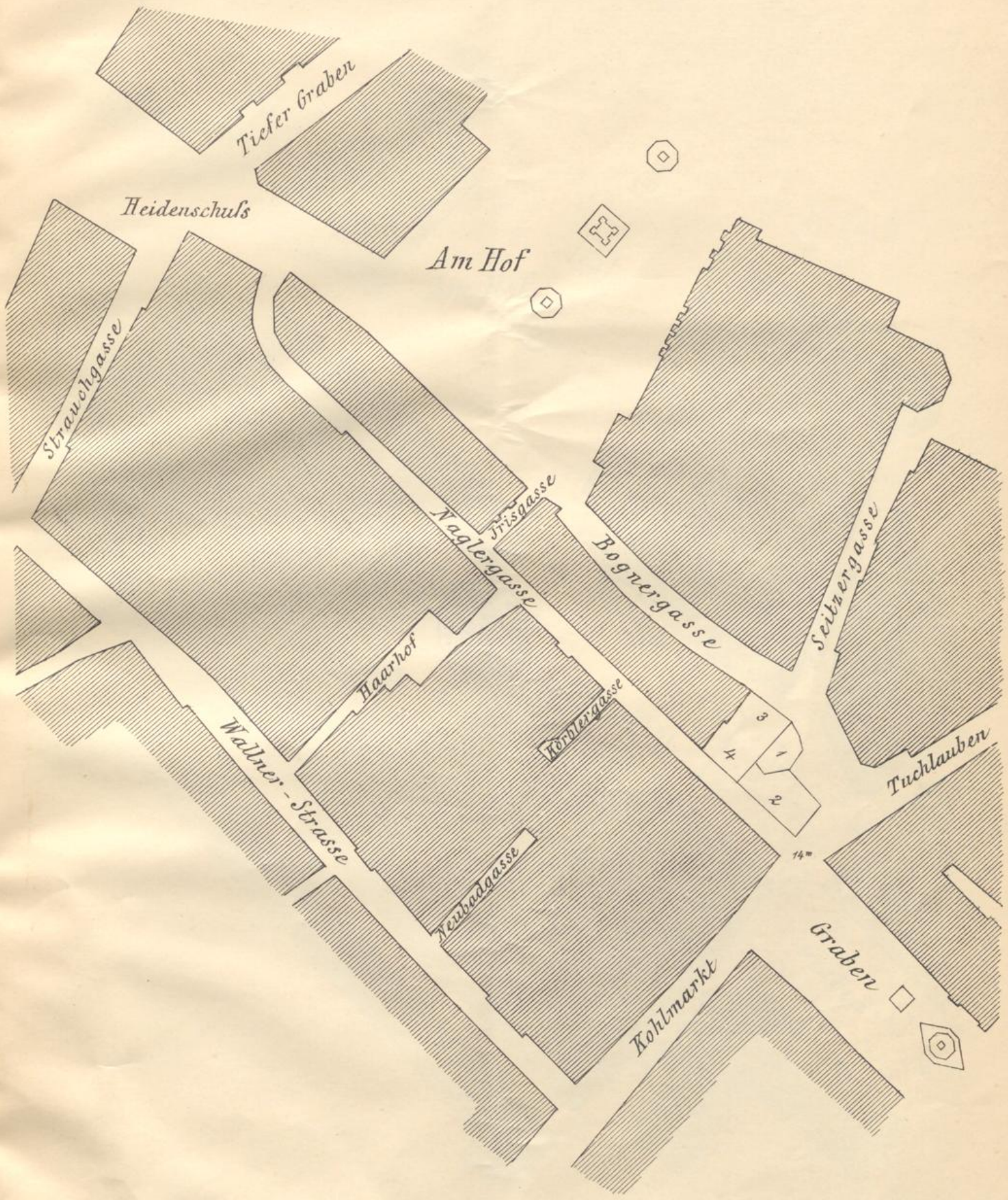


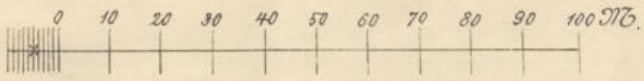


Plan 3.

1. Beilage zur Studie über eine Regulirung d. Naglergasse.

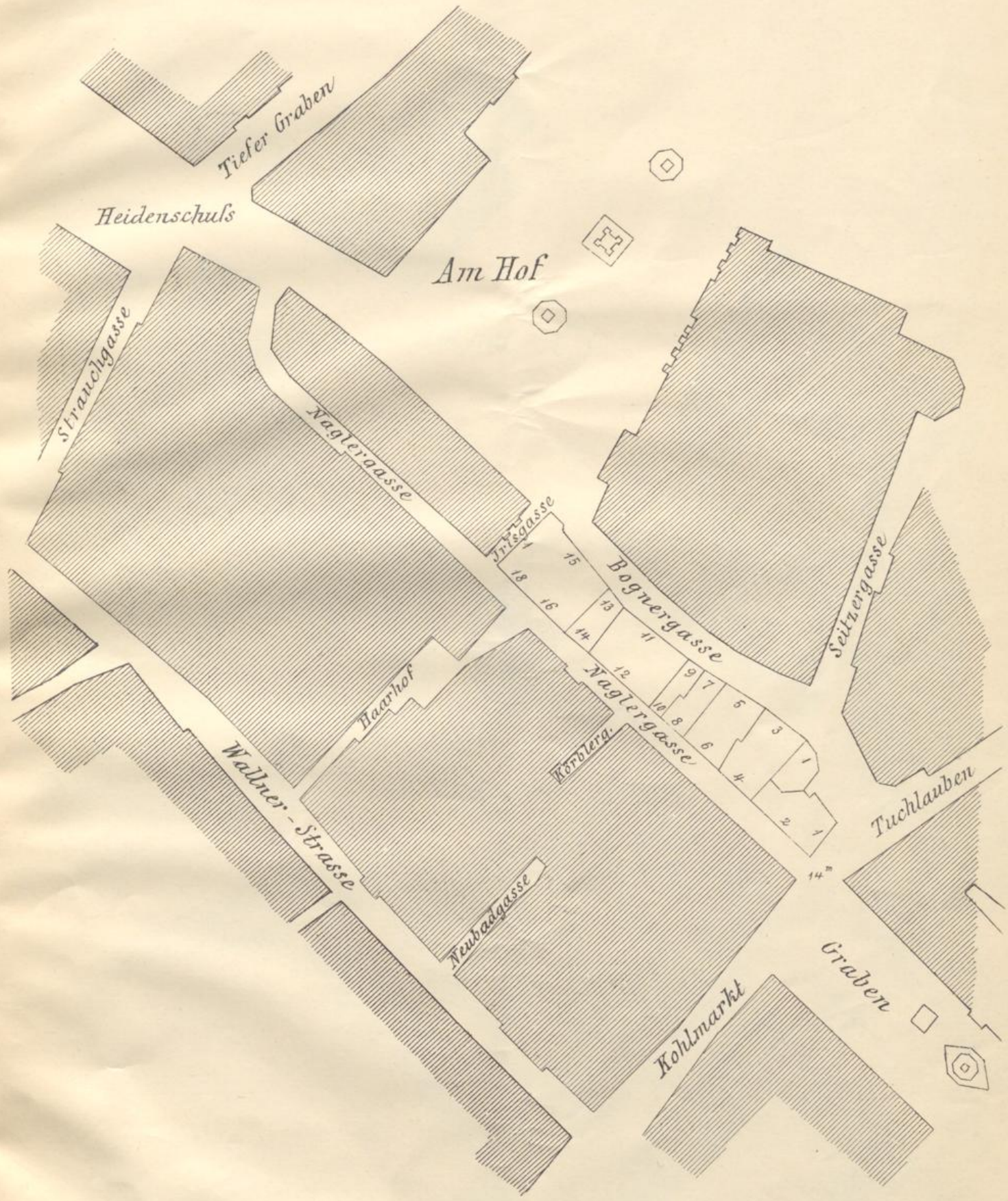
Herstellung eines Platzes durch Demolirung von 3 Häusern der Tuchlauben, Nagler- & Bognergasse.

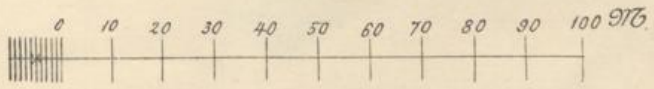




2. Beilage zur Studie über eine Regulirung der Naglergasse.

Herstellung eines Platzes durch Demolirung sämmtlicher Häuser zwischen Nagler- & Bognergasse.





3. Beilage zur Studie über eine Regulirung d. Naglergasse.

Auflassung der Naglergasse & Verbreiterung d. Bognergasse.